

Vom Zürcher Bau- und Wohnungsmarkt

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **9 (1934)**

Heft 2

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100865>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Vom Zürcher Bau- und Wohnungsmarkt

(Statistisches Amt der Stadt Zürich)

Unter dem Eindruck des im Jahre 1932 rasch gestiegenen Wohnungsüberflusses ist 1933 mit dem Bau neuer Wohnungen starke Zurückhaltung geübt worden. 1932 wurden 3449 Wohnungen erstellt, 1933 nur noch 1410. Diese eindrucksvolle Anpassung der Bautätigkeit an die Wohnungsmarktlage ging sowohl vom Privatbau als vom gemeinnützigen Wohnungsbau aus. Es muss immerhin hervorgehoben werden, dass die Genossenschaften eine viel strengere Zurückhaltung an den Tag legen und mit einem viel geringeren Anteil an den Neubauwohnungen partizipieren als in den letzten Jahren. Man vergleiche die folgenden Zahlen:

Jahre	Erstellte Wohnungen			Zusammen
	aus öffentlichen Mitteln	mit Finanzbeihilfe	reiner Privatbau	
1930	15	1287	1936	3238
1931	282	1420	1697	3399
1932	8	993	2448	3449
1933	2	204	1204	1410

Es ist nicht verwunderlich, dass infolge dieser kräftigen Beschränkung die Wohnungsproduktion nicht Schritt gehalten hat mit dem Wohnungsverbrauch, obwohl dieser ebenfalls stark zurückgegangen ist. 1933 betrug er noch 1631 Wohnungen, 1932 hingegen 2100 und 1931 gar 2900. Unter diesen Umständen ist der Wohnungsvorrat wieder geringer geworden. Die Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1933 hat die vor einem Jahre geäußerte Ansicht, dass für 1933 mit einem weiteren Ansteigen des Leerwohnungsbestandes nicht zu rechnen sei, bestätigt. Die Zahl der leeren Wohnungen ist um 400 auf 1768 zurückgegangen, so dass der Vorrat noch 2,43 Prozent beträgt gegenüber 3,04 Prozent im Vorjahr.

Zahl der leerstehenden Wohnungen

	absolut	in Prozent aller Wohnungen
1. Dezember 1930	504	0,78
1. Dezember 1931	935	1,37
1. Dezember 1932	2168	3,04
1. Dezember 1933	1768	2,43

Mit Ausnahme des ersten Stadtkreises stehen in sämtlichen übrigen Kreisen weniger Wohnungen leer als vor Jahresfrist. Während damals in keinem Kreise der Leerwohnungsprozentsatz unter 2 stand, haben die Vorratsziffern in Wiedikon, in Aussersihl und im Industriequartier diese Grenzen erheblich unterschritten. Für das Industriequartier muss bereits wieder von einer gewissen Wohnungsknappheit gesprochen werden. Einzig in den Kreisen 2 und 8 stehen noch mehr als 3 Prozent leer. In den bisherigen Vororten ist der Leerwohnungsvorrat später zurückgegangen als in der alten Stadt. Oerlikon und Affoltern weisen noch Prozentsätze von 9,9 resp. 2,45 auf, Höngg nur einen solchen von 0,56, Albisrieden von 1,09 und Altstetten von 1,25.

Für das Gebiet der heutigen Stadt ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Verminderung des Leerwohnungsbestandes um 600 auf 2000 Wohnungen. Das entspricht einer Senkung der Leerwohnungsziffer von 3,08 auf 2,34 Prozent. — Von den am Zähltag in der Stadt Zürich als leerstehend gemeldeten 1768 Wohnungen sind 346 bereits wieder auf einen späteren Bezugstermin vermietet.

Abgesehen von den Ein- und Zweizimmerwohnungen, deren Vorrat im Laufe des Jahres etwas grösser geworden ist, weisen alle übrigen Wohnungskategorien einen zum Teil wesentlich geringeren Leerbestand auf. Der Vorrat an Dreizimmerwohnungen (1,9 Prozent) muss heute als durchaus normal betrachtet werden, der an Zweizimmerwohnungen als bescheiden, der an Wohnungen mit vier, fünf und mehr Zimmern als reichlich. Die nachstehenden Zahlen

erlauben für die bisherige Stadt einen Vergleich zwischen 1932 und 1933.

Wohnungsgrösse	Wohnungsbestand am 1. Dez. 1933	Leerstehende Wohnungen am 1. Dez.		Vorratsziffern in Prozent		
		1932	1933	1932	1933	
1 Zimmer	1,229	15	20	1,32	1,63	
2 Zimmer	9,960	113	138	1,20	1,39	
3 Zimmer	30,940	787	587	2,58	1,90	
4 Zimmer	19,419	776	625	4,03	3,22	
5 Zimmer	6,356	300	241	4,72	3,79	
6 u. m. Z.	4,757	177	157	3,73	3,30	
		72,661	2168	1768	3,04	2,43

Die gegenwärtige Bautätigkeit ist erheblich ausgedehnter als vor einem Jahre. Nach der am 1. Dezember durchgeführten Zählung sind 1494 Wohnungen im Bau begriffen, in den Kreisen 2, 3 und 6 allein je etwas über 300. Bei den meisten handelt es sich um eigentliche Kleinwohnungen, Wohnungen mit vier und mehr Zimmern werden augenblicklich nur 150 gebaut. Auch in den Vororten hat der Wohnungsbau im Vergleich zum Dezember des Vorjahres wieder stark angezogen. Damals waren 275 Wohnungen im Bau, diesmal 479. Am meisten wird in Höngg, Albisrieden und Altstetten gebaut.

Für die Beurteilung der Aussichten für 1934 müssen auch die bisher vorliegenden, aber noch nicht benützten Baubewilligungen in Betracht gezogen werden. In der bisherigen Stadt waren am 1. Dezember 629 Wohnungen baubewilligt, aber noch nicht begonnen. Wie viele von den projektierten Wohnungen wirklich zur Ausführung gelangen, lässt sich nicht voraussagen, mit 350 ist aber sicher nicht zu hoch gegriffen. Wir können also am 1. Dezember 1934 für die Stadt Zürich mit einem Sichtangebot von 1850 Wohnungen rechnen. Im gleichen Zeitpunkt des Vorjahres betrug es 1350, im Jahre 1931 noch 3250 Wohnungen. Für das Gebiet der erweiterten Stadt stellt sich das Sichtangebot auf ungefähr 2400 Wohnungen. Zu den in den Vororten bereits im Bau befindlichen Wohnungen sind noch 96 projektiert mit öffentlicher Finanzbeihilfe hinzuzurechnen. Die Zahl der erteilten, aber noch nicht benützten Baubewilligungen ist nicht bekannt.

Die Verteilung des zu erwartenden Angebotes auf die einzelnen Wohnungsgrößenklassen kann infolgedessen nur für das Gebiet der bisherigen Stadt angegeben werden:

Wohnungsgrösse	Am 1. Dez. 1933 im Bau	Proj., m. Finanzbeihilfe	Baubew., noch nicht begonnen	Angef. u. proj. Wohnungen	
				Zusammen	%
1 Zimmer	135	—	66	201	9,35
2 Zimmer	655	—	308	963	44,79
3 Zimmer	554	—	211	765	35,58
4 Zimmer	110	27	27	164	7,63
5 Zimmer	19	—	6	25	1,16
6 u. m. Z.	21	—	11	32	1,49
Zusammen	1494	27	629	2150	100,00
1. Dez. 1932	931	144	568	1757	

Es muss angenommen werden, dass der Wohnungsverbrauch des Jahres 1934 kaum grösser sein wird als der des Jahres 1933. Damals betrug er 1631 Wohnungen. Das heutige Sichtangebot in der bisherigen Stadt beläuft sich demgegenüber auf 1850 Wohnungen. Die künftige Wohnungsproduktion erscheint also im Moment eher grösser als der wahrscheinliche Neubedarf. Dieselbe augenblickliche Beurteilung des Wohnungsmarktes ergibt sich auch bei Betrachtung der Verhältnisse für das erweiterte Stadtgebiet.